

הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0703306

הרחבות דיור, ותוספת קומה ברח' איסלנד 24, ירושלים



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
בשטח הנידון קיים בנין מגורים בן 8 יח"ד , בשטח המיועד למגורים , ביעוד אזור מגורים מיוחד ע"פ תכנית מס' 2986.

התכנית המוצעת מציעה הרחבות בניה לכל יחידות הדיור בבניין . ההרחבות ל-4 יח"ד הקיימות בקומת הקרקע מוצעות בקומת הקרקע בקונטור הרחבות התב"ע המאושרת +תוספת ממדי"ם, ובקומת המרתף בה מוצע להסב שטחי מחסנים למגורים לצורך הרחבתן.

ההרחבות ל-4 יח"ד הקיימות בקומה א מוצעות בקומה העליונה החדשה (קומה ב) + גג רעפים תוך שמירה על אופי הבינוי הקיים, כמו כן מוצעים ממדי"ם ליחידות דיור אלה בקומה א.

בתכנית מוצעים גם שני גשרי כניסה ממפלס המדרכה שמדרום מערב לבנין, למפלס קומה א של הבניין. טרם נוצלו כל זכויות הבניה מתוקף תכנית 2986 קיימים היתרי בניה לתוספות בניה ע"פ תכנית 2986 לחלק מהדירות.

התכנית הינה במסגרת סמכות ועדה מקומית , התכנית מציעה הרח"ד של עד 140 מ"ר לדירה + 20% משטח המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבות דיור, ותוספת קומה ברח' איסלנד 24, ירושלים

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

101-0703306 מספר התכנית

0.711 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
	קואורדינאטה X	215850
	קואורדינאטה Y	629650
1.5.2 תיאור מקום	איסלנד 24, ירושלים	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קרית מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30435	מוסדר	חלק	30	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

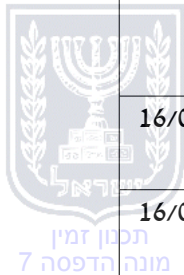
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
62	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית 62.	687	1586	16/07/1959
2986	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 2986, בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 2986 ממשיכות לחול.	3026	1520	16/02/1984
5166 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166. הוראות תכנית 5166 תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דן בר לב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן בר לב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	28/10/2019	בתיה מרקס	22: 24 28/10/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/10/2019	מאיר לוי	21: 29 28/10/2019		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אריאל צדוק			ירושלים	איסלנד	24	077-4041992		tehila89z@walla.co.il
מגיש התכנית	פרטי	תהילה צדוק			ירושלים	איסלנד	24			tehila89z@walla.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריאל צדוק			ירושלים	איסלנד	24	077-4041992		tehila89z@walla.co.il
פרטי	תהילה צדוק			ירושלים	איסלנד	24			tehila89z@walla.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גלית איזנמן			ירושלים	איסלנד	24	02-5814702		mm64335@walla.co.il
בעלים		יוסף איזנמן			ירושלים	איסלנד	24	02-5814702		mm64335@walla.co.il
בעלים		אסתר דיין			ירושלים	איסלנד	24	02-5860523		esterdayan@walla.com
בעלים		משה דנינו			ירושלים	איסלנד	24	052-6789991		mm64335@walla.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
s6537801@gmail.com		02-6588011	24	איסלנד	ירושלים			צביה חיימזון		בעלים
avi6348@gmail.com		052-5424018	24	איסלנד	ירושלים			פרי לוי		בעלים
tehila89z@walla.co.il		052-9588108	24	איסלנד	ירושלים			אריאל צדוק		בעלים
tehila89z@walla.co.il		052-9588108	24	איסלנד	ירושלים			תהילה צדוק		בעלים
kehilot.r.kl@gmail.com		077-4041992	24	איסלנד	ירושלים			אנדז'י בורסיאק		חוכר
irislindesign@gmail.com		052-8618938	24	איסלנד	ירושלים			איריס לינדן		חוכר
irislindesign@gmail.com		077-4041992	24	איסלנד	ירושלים			גדי לינדן		חוכר
eyhacco@yahoo.com		02-6584232	24	איסלנד	ירושלים			סופיה מילר		חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דן בר לב	10476		ירושלים	אהלי יוסף	20	02-5002299	02-5002259	office@dan-barlev.co.il
הנדסאי אדריכלות	מתכנן	בתיה מרקס	ה/44897		ירושלים	הרב הרץ יוסף צבי	35	077-4041992		bm.archit@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מאיר לוי	586		ירושלים	אז תעש הר החוצבים	3	02-5816818		medmlv@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הרחבות דיור ותוספת קומה ברח' איסלנד 24, ירושלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות בנייה, כמפורט להלן:
 - א. קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בקומה א' של הבניין.
 - ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת המרתף והתרת הסבת שטחי מחסנים למגורים בקומת המרתף לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומת הקרקע של הבניין.
 - ג. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת קרקע ובקומה א, לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בהן.
 - ד. קביעת בנוי להקמת שני גשרי כניסה בחזית דרום מערבית של הבניין.
3. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
4. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-1,305.44 מ"ר, מתוכם 1,158.06 מ"ר שטחים עיקריים, ו-147.38 מ"ר שטחי שירות.
5. הגדלת מספר קומות מ 2 ל-3 קומות, מעל קומת המרתף שתשמש גם למגורים.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

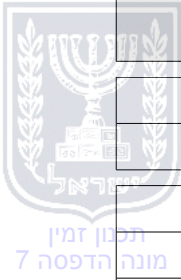
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לעקירה
1	מגורים ב'	בלוק עץ/עצים לשימור
1	מגורים ב'	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	711	מגורים מיוחד
100	711	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	711.87	מגורים ב'
100	711.87	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
	<p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת קומה לבניין הקיים לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בו בקומה העליונה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.</p> <p>2. תותרנה תוספות בניה בקומת המרתף והסבת שטחי מחסנים למגורים בה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומת הקרקע של הבניין הקיים, הכל כמפורט בנספח מס' 1, ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>3. תותרנה תוספות בנייה, בקומת הקרקע (מפלס 0.00), ובקומה א' (מפלס +3.00), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.</p> <p>4. תותר הקמת שני גשרי כניסה בחזיתו הדרום מערבית של הבניין, כמפורט בנספח מס' 1.</p> <p>5. מודגש בזאת כי לא יותר שימוש כלשהו בחלל גג הרעפים.</p> <p>ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד, למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים.</p> <p>ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום, עבור הבניה בקומת המרתף, קומת קרקע וקומה א', ובקו נקודתיים בצבע אדום עבור הקומה החדשה המוצעת בתכנית.</p> <p>ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.</p> <p>ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 8 יחידות דיור.</p> <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p>
קולטי שמש על הגג	ב
	<p>1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.</p> <p>2. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.</p> <p>בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך</p>



4.1	מגורים ב'
	חלל הגג.
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר לשם הבטחת ביצוע המפורט בסעיף קטן ו' להלן.</p>
ד	<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי, כמצויין בנספח מס' 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>2. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.</p>
ה	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>

מגורים ב'	4.1
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם. כל הפירה ו/או שנוי במפלס ו/או עבודה כלשהיא אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים .</p> <p>2. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאחר קבלת אישור האגף לשיפור פני העיר. באחריות מגישי הבקשה להיתר להוציא היתר לעקירת העצים כחוק במחלקת הגננות שבאגף שיפור פני העיר. במקום העצים שיעקרו ינטעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם 3 עצים בשטח הפונה לחזית הראשית של הבניין, בתיאום ובפיקוח אגרונום, ובתיאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר.</p> <p>3. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים, בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה, על ידי נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לני"ל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות על ידי מגישה הבקשה להיתר, לשם הבטחת ביצוע כל המפורט לעיל.</p>	ו



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	11.45	8	183.6	1305.44	12.04	255.65	135.34	902.41	711	1	1	מגורים ב'	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבנייה בחזיתות הבניין הקיימות תיבנה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.	
2	תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד	

7.2 מימוש התכנית

15 שנה

